



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000393472**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021860-36.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes OFICIAL DA 16º REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL, 2º TABELIAO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP e ANDERSON HENRIQUE TEIXEIRA NOGUEIRA, é apelado ROBERTO GOMES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

**PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

Apelação Cívelº: 1021860-36.2020.8.26.0100  
Apelante (s): Oficial da 16º Registro de Imóveis Desta Capital e outros  
Apelado (s): Roberto Gomes  
Comarca: São Paulo - 2ª Vara Cível  
1ª Instância: 1021860-36.2020.8.26.0100  
Juiz: Deborah Lopes  
Voto nº: 43721

Ementa. Apelação cível. Ação declaratória de nulidade de escritura pública de compra e venda. Procedência em primeiro grau. Preliminar de deserção rejeitada. Comprovação nos autos de recolhimento tempestivo do preparo recursal. Mérito. Falsificação de assinatura do proprietário do imóvel confirmada por perícia técnica. Falsidade documental caracterizada pela imitação servil da assinatura e inconsistências nos dados pessoais do suposto vendedor. Responsabilidade do tabelião configurada. Negligência na verificação da identidade das partes e documentação apresentada. Inobservância de inconsistências evidentes, como identidade de endereço entre comprador e vendedor em estabelecimento comercial. Função notarial que não se limita à reprodução de declarações, mas à verificação da regularidade formal e identidade dos participantes. Aplicação dos artigos 932, III e 933 do Código Civil. Responsabilidade pelos atos de prepostos. Negócio jurídico celebrado sem consentimento válido do proprietário. Nulidade absoluta. Inteligência do artigo 169 do Código Civil. Impossibilidade de convalidação pelo decurso do tempo. Honorários sucumbenciais recursais fixados. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por Anderson Henrique Teixeira Nogueira contra a decisão de fls. 795/802, cujo relatório ora se adota, que na ação declaratória de nulidade de escritura movida por Roberto Gomes, julgou procedente o pedido para "declarar a nulidade da Escritura de Venda e Compra datada de 21 de dezembro de 2016, livro nº 2696, páginas 195/197, do 2º Tabelião de Notas da Capital, assim como do Registro 5 da matrícula de nº 57.163, do 16º

Cartório de Registro de Imóveis da Capital".

O apelante sustenta ter agido com diligência ao lavrar a escritura pública, exigindo documentação original conforme a legislação. Afirma que seu preposto, o escrevente Alcides, orientou os interessados, colheu suas manifestações de vontade e conferiu os documentos de identidade originais e cartão de firmas. Argumenta que os documentos apresentados continham todos os elementos de autenticidade e que não existe obrigação legal ou procedimento disponível para verificação online de documentos pelos tabeliães. Defende que, como terceiro estranho às partes, não é exigível que conheça previamente a identidade dos envolvidos no negócio e que a falsidade ideológica do documento não é de competência notarial nem passível de identificação imediata. Por esses motivos, requer a reforma da sentença para julgar improcedente o pedido ou, subsidiariamente, a declaração de nulidade da escritura sem sua responsabilização (fls. 831/851).

O apelado Roberto Gomes argumenta que o laudo pericial comprova indubitavelmente a falsificação e a negligência do apelante. Sustenta que o tabelião falhou evidentemente na prestação de serviços ao inserir informações falsas na escritura, como declarar que o negócio ocorreu em seu cartório quando se provou que seu funcionário foi à imobiliária, e ao afirmar que o pagamento de R\$250.000,00 foi à vista, quando na verdade foi parcelado pela compradora Alice a um terceiro chamado "José da Silva". Ressalta que o mesmo endereço comercial (uma loja) constava para vendedor e compradores na escritura, circunstância que por si só deveria ter gerado maior cautela

do tabelião. Conclui pedindo a manutenção integral da sentença recorrida (fls. 863/869).

Recurso tempestivo e preparado, conforme comprovante à fl. 904.

É o relatório em sede recursal.

O ponto central da controvérsia é decidir se o tabelião deve ser responsabilizado pela lavratura de escritura pública com assinatura falsificada do suposto vendedor. Em outras palavras, determinar se houve negligência na verificação da identidade das partes e dos documentos apresentados para a lavratura do ato notarial.

O sistema jurídico brasileiro tem como princípio e fundamentos a ideia de que a segurança jurídica das relações negociais, especialmente aquelas que envolvem direitos reais imobiliários, depende substancialmente da atuação diligente dos notários e registradores. A função notarial não se restringe à formalização de declarações das partes, mas compreende o dever de conferir autenticidade aos atos jurídicos, verificando a identidade, capacidade e legitimidade dos participantes. A escritura pública, dotada de fé pública, constitui importante filtro de legalidade antes do ingresso do título no registro imobiliário.

No caso dos autos, o apelante Anderson Henrique Teixeira Nogueira sustenta que agiu com diligência ao exigir documentos de identificação originais, alegando que tais documentos apresentavam todos os elementos de autenticidade e que não haveria como detectar a falsidade ideológica presente na identificação do

falsário que se passou pelo autor.

Por sua vez, o apelado Roberto Gomes demonstrou, por meio de prova pericial conclusiva, que a assinatura constante na escritura pública não é de sua autoria. O laudo pericial de fls. 632/658 atestou tratar-se de falsificação por "imitação servil", apontando diversas divergências em relação à assinatura autêntica do autor, como o desenvolvimento da letra "B", a ausência de pontos específicos ao final da assinatura, diferenças na proporção e no calibre das letras. Além disso, comprovou através de documentação que na data da escritura (21/12/2016) já era casado (desde 05/07/2014), enquanto na escritura constava como solteiro, além de apontar outras inconsistências como dígito incorreto do RG e endereço falso.

Confrontando os argumentos das partes, entendo que a atuação do apelante foi negligente na verificação da identidade das partes e dos documentos apresentados para a lavratura da escritura pública.

Primeiramente, chama atenção a coincidência de endereços do vendedor e dos compradores, constando na escritura que ambos residiam na mesma loja comercial (loja 509 da Rua Carlos de Souza Nazaré, nº 242). Esta circunstância, por si só, já deveria ter despertado maior cautela do tabelião, uma vez que é extremamente incomum que pessoas sem vínculo familiar ou societário compartilhem endereço em uma loja comercial.

Além disso, há divergência entre o local declarado para a realização do ato e o local onde efetivamente ocorreu. O

apelante declarou na escritura que o negócio foi realizado em seu cartório, quando a prova produzida nos autos demonstra que o ato foi praticado na imobiliária. Esta falsa declaração constitui irregularidade grave e evidencia a falta de controle e fiscalização sobre a atuação de seu preposto.

Outro ponto relevante diz respeito à forma de pagamento. Consta na escritura que o valor de R\$250.000,00 foi pago à vista, quando a compradora Alice admitiu em juízo que o pagamento foi realizado de forma parcelada e feito a um terceiro identificado como "José da Silva". Esta inconsistência demonstra que não houve a devida verificação das circunstâncias do negócio jurídico.

O argumento do apelante de que inexistem sistemas informatizados para verificação online de documentos não o exime do dever de cautela e diligência na conferência dos documentos físicos apresentados. A Lei 7.733/85, em seu artigo 1º, exige expressamente a apresentação dos documentos de identificação das partes na lavratura de atos notariais, o que pressupõe verificação efetiva e criteriosa, especialmente em transações imobiliárias de valor significativo.

A alegação de que o funcionário era experiente também não favorece o apelante. Pelo contrário, tal experiência deveria ter resultado em maior cautela diante das inconsistências evidentes no caso concreto. Ademais, nos termos dos artigos 932, III e 933 do Código Civil, o comitente responde pelos atos de seus prepostos, independentemente de culpa.

Embora a responsabilidade dos notários tenha

caráter subjetivo, conforme artigo 22 da Lei 8.935/94, no caso em análise, a negligência está claramente demonstrada pela ausência de verificação adequada da identidade das partes e das condições do negócio, apesar dos múltiplos sinais de irregularidade.

Quanto à validade do negócio jurídico, o artigo 169 do Código Civil estabelece que o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação nem convalesce pelo decurso do tempo. A falsificação da assinatura, comprovada pela perícia, compromete elemento essencial do negócio jurídico – a manifestação de vontade válida prevista no artigo 104 do mesmo diploma legal. Assim, a nulidade da escritura pública e do registro imobiliário dela decorrente é medida que se impõe.

Os prejuízos sofridos pelo apelado são evidentes, incluindo os diversos deslocamentos entre Registro/SP e São Paulo, a insegurança jurídica e o risco concreto de perda patrimonial. A negligência do apelante contribuiu diretamente para a consumação da fraude.

Por fim, a tentativa do apelante de transferir a responsabilidade ao apelado, insinuando suposto abandono do imóvel, não encontra respaldo nas provas dos autos e revela inadequada evasão de responsabilidade profissional.

Conclui-se, assim, que a sentença deve ser mantida em sua integralidade.

O sistema notarial e registral deve garantir segurança jurídica às relações negociais, o que exige rigorosa

verificação da identidade das partes e dos documentos apresentados. A função do tabelião não se resume a formalizar declarações, mas a conferir autenticidade aos atos jurídicos, prevenindo fraudes e garantindo a segurança das transações, especialmente aquelas que envolvem bens imóveis.

Em resumo, (a) o apelante, na qualidade de tabelião, lavrou escritura pública de compra e venda com assinatura falsificada do suposto vendedor; (b) foram constatadas diversas inconsistências nos documentos e nas circunstâncias do negócio que deveriam ter sido detectadas pelo tabelião; (c) a negligência do apelante na verificação da identidade das partes e dos documentos apresentados configura falha na prestação do serviço notarial, justificando sua responsabilização pela nulidade do ato.

Considerando o desprovimento do recurso interposto pela parte apelante, passa-se à fixação dos honorários advocatícios recursais, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Verifico que os honorários advocatícios foram inicialmente fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observados os critérios estabelecidos no art. 85, §2º, do CPC, quais sejam: (i) o grau de zelo profissional; (ii) o lugar da prestação do serviço; (iii) a natureza e importância da causa; e (iv) o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para seu serviço.

Em sede recursal, considerando o trabalho adicional realizado pelo advogado da parte recorrida, majoro os



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários advocatícios em 2%, totalizando 12% sobre o valor atualizado da causa, observado o limite estabelecido no art. 85, §§2º e 3º do CPC.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo integralmente a sentença por seus próprios fundamentos.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho  
Relator